

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1510)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn 1 bis 4 BauNVO unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Grundflächenzahl GRZ, maximale Traufhöhe TH_{max}, maximale Firsthöhe FH_{max} und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Dabei werden Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material, sowie begrünte Dächer auf Garagen oder überdachten Stellplätzen nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.
- 2.2 Die maximale Traufhöhe sowie die maximale Firsthöhe wird an der dem Straßenraum zugekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2a.0 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaus-
hälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

3.0 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuläs-
sig.

4.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-
stücksflächen zulässig.
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze
nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-
zungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Der vorhandene, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeich-
nete Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei vorzeitigem und unnatürlichem
Abgang durch eine gleichartige und gleichwertige Nachpflanzung gemäß
Pflanzliste zu ersetzen.
- 5.2 Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein
standortgerechter Baum (Mindestmaß 14/ 16) nachzuweisen, gemäß Pflanzlis-
te. Bereits bestehende Bäume werden auf den Nachweis angerechnet.
- 5.3 Bei privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum auf
einer Pflanzinsel von mindestens 10 m² bei einer Mindestbreite von 3 m (alter-
nativ: 12 m² Mindestgröße bei einer Mindestbreite von 2,50 m) anzupflanzen
und zu unterhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und –neigung

Für die Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Dachüberstände dürfen an Ortsgang und Traufe (einschließlich Regenrinne) 0,60 m nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachgauben, außenwandbündige Gauben, Dacheinschnitte und Nebengiebel sind unzulässig.

1.3 Dacheindeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlagen

Als Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun zulässig. Unzulässig sind hochglänzende und reflektierende Materialien, Kunststoffe und unbeschichtete Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei).

Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig. Solarenergiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.0 Nicht überbaute Flächen/ Stellplätze/ Nebenanlagen/ Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Vorgärten

Die Vorgärten - die Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Garage, Carport, Stellplatz bzw. Arbeits- oder Lagerfläche oder Müllbehälterstandort ist nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen sind nur zulässig als Sockel bis maximal 0,30 m Höhe sowie Zäune, Tore und Hecken (einschließlich Sockel) bis maximal 1,20 m Höhe.

HINWEISE/ PFLANZLISTE:

Hinweise

1. Geltungsbereich

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten nur für den mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ gebildeten Teilgeltungsbereich 2.

2. Telekommunikation

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

3. Erdgas-Ortsnetzleitung

Die geplanten Baugrundstücke können mit Erdgas versorgt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend eingehalten werden muss. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

4. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Einleitung in die Mischkanalisation in geeigneter Form zurückzuhalten; auf §§ 61, 62 LWG wird verwiesen.

5. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

6. Archäologische Kulturdenkmäler

a) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische

Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- c) Absatz a und b entbinden Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
- d) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
- e) Die Punkte a – d sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

7. Bahnstrecke 3440 Landau - Herxheim

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Es wird besonders auf Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleismaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

8. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Es wird gebeten, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/ Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird daher empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Pflanzliste:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Alnus glutinosa

Berberis vulgaris
Betula pendula

Carpinus beulus
Castanea sativa
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius

Euonymus europea

Fagus silvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior

Hippophae rhamnoides

Juglans regia

Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Populus tremula
Prunus avium
Prunus spinosa

Quercus petraea
Quercus robur

Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus

Salix spec. (Salix caprea, Salix cinerea, Salix alba, Salix viminalis)
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Viburnum lantana
Viburnum opulus